

Señor

JUEZ PROMISCO MUNICIPAL
CÓRDOBA, QUINDÍO

ASUNTO: CONTESTACION DEMANDA

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL DE IMPOSICIÓN DESERVIDUMBRE DE TRÁNSITO

DEMANDANTE: JUÁN DIEGO HERNÁNDEZ POLANÍA

DEMANDADO: VICENTE ELÍAS FLÓREZ

RADICACIÓN N^a: 63212408900120220008700

JAIME BUSTAMANTE FLOREZ abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional No 183.856 del C.S.J, actuando en calidad de apoderado judicial del señor **VICENTE ELÍAS FLOREZ**, identificado con cédula de ciudadanía No 4.403.724, con domicilio en el municipio de córdoba Quindío, demandado en el asunto de la referencia, me permito dar contestación a la demanda en los siguientes términos:

FRENTE A LOS HECHOS:

PRIMERO: Este hecho no le consta a mi Representado; No obstante, basta con verificar el antecedente registrar perteneciente a la matrícula inmobiliaria No 282-39506 para determinar tal afirmación.

SEGUNDO: Este hecho, no le consta mi representado; No obstante, al revisar el folio de matrícula inmobiliaria No 282-30746, perteneciente al predio el porvenir, para fecha de celebración del presunto acuerdo relatado por el demandante en cuanto a la constitución del carreteable, se observa que la titularidad de dominio se encontraba en manos de los señores **JOSÉ OMAR RAMÍREZ GALVIS Y FRANKELINA MARÍN GARCÍA**, por consiguiente esta última no tenía facultada alguna para disponer de la voluntad del otro copropietario en cuanto a la ratificación del mencionado acuerdo; Ahora bien, no es cierto que el predio la estrella tenga necesidad de establecer una vía de acceso atravesando o cruzando el predio de mi representado, esto por cuanto el predio la estrella desde hace aproximadamente unos treinta (30) años tiene acceso carreteable por la vereda la española jurisdicción del municipio de córdoba, la cual a su vez da acceso a dos predios más ubicados en dicha vereda, motivo por el cual no tiene fundamento alguno el pretender establecer una vía que afecte los intereses de mi representado como propietario del predio el provenir, ello sin mencionar que el predio la estrella no cuenta con una vivienda o núcleo de explotación agrícola para determinar que sea necesario la trazabilidad de una vía bajo las condiciones que hoy pretende le sea reconocida la servidumbre de tránsito al accionante.

TERCERO: Esta manifestación no le consta mi representado, no obstante, se deberá corroborar dicha información con el antecedente registral perteneciente al predio mencionado en este hecho.

CUARTO: Esta manifestación no le consta mi representado, no obstante, se deberá corroborar dicha información con el antecedente registral perteneciente al predio mencionado en este hecho.

QUINTO: ES CIERTO PARCIALMENTE; es cierto que la señora ludivia Hernández calderón vendió al señor juan diego Hernández polania mediante el documento público mencionado; No obstante, no es cierto que la mencionada compraventa y registrada en la anotación No 03 del folio de matrícula No 282-39506, comprendiera naturalmente la servidumbre descrita en el hecho segundo de la demanda, nótese señor juez que en la foliatura del certificado de tradición 282-39506 no se observa anotación alguna relacionada con la servidumbre de transito que hoy pretende el demandante le sea reconocida e impuesta a mi manante. Tampoco así lo describe el instrumento público que dio lugar al traslado de dominio escritura 2965 del 27 de octubre de 2020. Es evidente que la parte actora busca obtener dos servidumbres de tránsito para el predio la estrella en la cual se grave al predio de mi representado “el porvenir” con una de ellas, sin tener que cancelar dinero alguno producto de la afectación o perjuicios que ello conlleva en el derecho de propiedad que mi mandante ostenta sobre el predio el porvenir, contrariándose con ello el ordenamiento jurídico civil que regula la materia.

SEXTO: ES CIERTO, es cierto que la transferencia de dominio del predio conocido como el porvenir se dio como lo relató el demandante, sin embargo, en ningún momento la vendedora hizo alusión alguna a servidumbre de transito que gravara el predio a favor del predio conocido como la estrella, o de cualquier otro predio.

SÉPTIMO: ESTE HECHO NO ES CIERTO: no es cierto que mi representado obstaculice transito alguno a persona determinada, esto por cuanto desde el ingreso al predio el porvenir por parte de mi mandante, no ha existido tránsito de vehículos, motocicletas, semovientes o demás, al interior del mismo, ya que la vía de acceso al predio la estrella se encuentra por la vereda la española la cual ha existido desde hace más de treinta años, y lo cual es de pleno conocimiento del demandante, sin embargo por capricho busca establecer otra servidumbre de transito que de ingreso a su predio por la vereda jardín alto, dejando abandonado el carreteable que de toda la vida le ha servido de ingreso a su predio, el cual valga la pena mencionar no tiene una vivienda para administrador o similar.

OCTAVO: NO ES CIERTO: el predio de mi mandante tiene un camino interno para facilitar el desplazamiento de los trabajadores y sacar el producto agrícola de la finca, sin embargo este no es apto para vehículos, y se trata de un camino privado rodeado de cultivos de plátano y café que termina en la finca pizarras de propiedad de la señor Manuel Arbeláez hoy amparo Arbeláez en una distancia de 338 metros, dejando claridad que el predio el porvenir en ningún momento limita con el predio la estrella, tal como lo indica el levantamiento topográfico suscrito por la señora patricia carrillo Álvarez y aportado por el demandante, así como la escritura publica No 679 del 11 de mayo de 2019 notaria primera de Calarcá.

Ahora bien, Teniendo en cuenta el artículo 905 Del Código Civil el cual dentro de su contenido faculta al propietario del predio sirviente en caso de imponerse gravamen en su contra a ser indemnizado producto de los perjuicios ocasionados con la afectación en su derecho de propiedad, en ese sentido y el dictamen pericial elaborado por el señor Wilson García pachón, aportado como prueba y de llegarse a dar la imposición del gravamen objeto de ruego por la parte actora, los perjuicios con tal acto, actualmente ascenderían VEINTICINCO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS MTE (\$25.849.742), comprende el valor de la faja de terreno que pretende ser ocupado y objeto de limitación a la propiedad,

NOVENO: No se trata de un hecho, es un medio de prueba y requisito de procedibilidad para la admisión de la demanda; En cuanto al mencionado informe, se debe anotar que la profesión en topografía, habla de una servidumbre que atraviesa el predio el porvenir y que fue establecida mediante contrato privado con quien en su momento era la propietaria del predio el provenir, dejando con ello, serias dudas de su ética y profesionalismo, en el entendido, para la época de la supuesta suscripción del mencionado documento la señora **frankelina Marín García** era la propietaria del predio, lo cual es parcialmente cierto, ya que solo era propietaria del 50% del mismo, lo cual nos muestra que no es cierto que hubiese efectuado un estudio de títulos del predio como lo asegura en su informe, dando veracidad a un documento privado aportado como prueba por parte del demandante, mostrando con ello un sesgo evidente en su informe, dejando a un lado la imparcialidad del perito en esto casos.

Ahora bien, la profesional en topografía es quien hace alusión a que existe otro predio afectado con la supuesta servidumbre de transito que hoy reclama el demandante, como lo es, el propietario del predio la pizarra y quien menciona como la señora amparo Arbeláez, que en ningún momento realizo estudio de título para verificar dicha información relacionada con este predio, predio que de ser cierto, también sería afectado con la posible imposición de servidumbre de transito con las resultados de este proceso, que nunca fue vinculado al mismo por parte del demandante a pesar de conocer de antemano dicha situación como lo afirma la profesional en topografía en su informe.

También se debe hacer acatar en este punto, que la perito contratada en ningún momento manifestó si el predio la estrella contaba con otra servidumbre de tránsito y si realmente el predio se encontraba privado de vía o acceso al camino público.

DECIMO: No es un hecho, se trata de un concepto personal del profesional del derecho frente a la interpretación de una norma; no obstante, en este caso la única servidumbre de transito que tiene la finca la estrella de propiedad del demandado la tiene por la vereda la española parte baja del predio, misma que conserva desde hace más de treinta (30) años.

DÉCIMO PRIMERO: es cierto. Así se desprende de la documental aportada.

FRENTE A LAS PRETENSIONES:

Mi representado se opone a todas y cada una de ellas por cuanto esté, en calidad de propietario del predio el porvenir no está obligado a que se grave de ninguna forma Por servidumbre a favor del predio la “ESTRELLA”, en el entendido este último tiene servidumbre de tránsito por la vereda la española parte baja del predio, en el municipio de Córdoba Quindío misma que conserva desde hace más de treinta (30) años y de la cual no hace alusión en su escrito de demanda.

EXCEPCIONES DE FONDO O DE MERITO

PRIMERA: El predio la estrella de la vereda la española, cuenta con servidumbre de tránsito que permite el acceso al mismo desde hace más de veinte (20), lo cual exonera a mi representado de imposición de servidumbre alguna como propietario del predio el porvenir, vereda jardín alto de la misma cabecera municipal, a favor del predio la estrella.

Esto por cuanto el predio determinado como la estrella de la vereda la española cuenta con una servidumbre de tránsito constituida desde hace más de (20) años, la cual parte desde la vía pública de la vereda la española del municipio de Córdoba Quindío y que data desde que el señor **Clímaco Quevedo duarte y Jorge Alexander Quevedo herrera** eran propietarios del predio la estrella; Servidumbre de tránsito que se encuentra a unos 150 metros de la vía pública y que a su vez permite el acceso a dos (02) predios más de la mencionada vereda y colindantes con el predio la estrella, sumado a que desde hace algunos años se estableció una vía adicional por predio vecino la cual es aún más cercana, que el propietario actual de la finca la estrella hoy demandante usa continuamente sin que se le impida de alguna manera el tránsito de este y todos los que se benefician de la mencionada vía, la cual está a unos 100 metros de la vía principal de la vereda la española.(mírese informe pericial Wilson García pachón)

En ese orden de cosas y teniendo en cuenta que la casa principal de la finca la estrella se encuentra en la parte baja de la vereda la española, en donde a su vez se encuentran dos (02) predios más que se sirven actualmente de la servidumbre de tránsito que termina en la finca de propiedad del demandante, esta vía, es cercana a la vía principal de la vereda la española, ya se encuentra trazada, activa y está permitiendo el uso, goce y disfrute de la propiedad al demandante, esto sin mencionar que en últimas generaría menos costos al demandante en cuanto a la indemnización por la imposición del gravamen o limitación a la propiedad a favor de mi mandante de llegarse acceder a sus pretensiones, por cuanto mi mandante se vería gravemente afectado al cambiar topográficamente su predio y verse privado de disponer de una faja de terreno considerable del predio el porvenir de la vereda jardín alto de Córdoba, Quindío

SEGUNDA: La Servidumbre De Transito Que Se Pretende Imponer Al Predio Sirviente No Es Indispensable Para El Uso Y Beneficio Del Predio Dominante. (Artículo 905 Del Código Civil, Artículo 213 Decreto 1275 De 1970).

en virtud de lo dispuesto en el artículo 905 del Código Civil, son tres las condiciones para que pueda imponerse la servidumbre onerosa de tránsito para predios enclavados, a saber: i) que el predio que pretende ser dominante carezca de comunicación con el camino público, ii) que el predio estuviera totalmente incomunicado por la interposición de otros predios, iii) que la comunicación con el camino público sea indispensable para el uso y beneficio del predio.

En ese orden de cosas, y aplicado al caso objeto de estudio, tenemos que el predio la estrella de propiedad del demandante busca la imposición de una servidumbre de tránsito que conecte el camino público de la vereda jardín bajo con el predio la estrella, en unos 350 metros aproximadamente con una pendiente del 12%, que atraviesa y parte en dos el predio de mi representado; sumado a que, de igual forma afecta la finca las pizarras de la vereda la española en unos 70 metros, buscando conectar la parte más alta de la finca la estrella, en la cual no tiene una vivienda establecida, de allí, descender unos 400 metros hasta buscar la casa principal del predio en mención; sin embargo y como ya se ha indicado en los hechos de la demanda la servidumbre de tránsito que, toda la vida, ha permitido la comunicación y explotación económica del predio la estrella se encuentra ubicada en una extensión aproximada de 150 metros, partiendo de la vía pública de la vereda la española, atravesando dos predios más y que terminan en la casa principal de la finca la estrella de propiedad del demandante.

En ese sentido pretender establecer una servidumbre de tránsito a mi representado a favor del predio la estrella sobre su propiedad no solo resulta contraproducente para sus intereses puesto que se generaría perjuicios que el propietario del predio dominante estaría obligado a cargar en pro de sus intereses; ahora bien, y bajo el panorama planteado, en el entendido la servidumbre que se pretende establecer no es necesaria o indispensable para el predio la estrella, no solo por su inviabilidad, la cual en su recorrido cubre unos 400 metros afectando demográficamente el predio de mi representado, por sus condiciones topográficas, de mantenimiento y manejo de aguas lluvias, afectaciones que recaen sobre el predio sirviente de ser el caso. Esto sin mencionar que la actividad agrícola del predio la estrella es la ganadería y resulta mucho más práctico, eficiente y económico para el propietario del predio la estrella, establecer una comunicación con la vía pública de la vereda la española, por la parte baja de la finca en una extensión de unos 150 metros aproximadamente que, se encuentra trazada y en uso por el hoy demandante, mismo lugar por donde logra el uso, goce y disfrute de su propiedad en la actualidad, constituyéndose este hecho en suficiente razón para que la excepción propuesta salga adelante.

PRUEBAS:

DOCUMENTAL:

- ✓ Informe perito WILSON GARCÍA PACHÓN sobre la servidumbre de tránsito que se pretende establecer y la existencia de dos más que sirve al predio la estrella.
- ✓ Escritura pública No 2965 del 27 de octubre de 2020 perteneciente a predio la estrella.

TESTIMONIAL

Ruego recepción de testimonio a las siguientes personas las cuales declararan sobre los hechos de la demanda, la contestación de la misma y las excepciones propuestas:

OSCAR DARIO DIAZ QUINTERO, identificado con la CC N° 4.403.235, localizable en el teléfono 3217213061, correo electrónico transportesvf@hotmail.com; con domicilio en el municipio de Córdoba Quindío y puede ubicarse físicamente en la finca le porvenir vereda jardín alto.

CLÍMACO QUEVEDO DUARTE, identificado con cedula de ciudadana No 1.272.130, con domicilio en la ciudad de Armenia barrio portal de génesis manzana A casa 12, y manifiesta no tener correo electrónico

JORGE ALEXANDER QUEVEDO HERRERA, identificado con cedula de ciudadana No 4.403.871 con domicilio en el municipio de Córdoba Quindío en la Carrera 10 Calle 14 esquina Palacio Municipal- Córdoba Quindío y manifiesta no tener correo electrónico

INTERROGATORIO DE PARTE:

Con el fin de que el demandante absuelva cuestionario de preguntas sobre los hechos de la demanda y sus pretensiones ruego a su despacho se sirva decretar fecha y hora para practicar interrogatorio de parte a **JUÁN DIEGO HERNÁNDEZ POLANÍA**

INSPECCIÓN JUDICIAL

Con el fin de esclarecimiento de los hechos materia del proceso si así su despacho lo considera, le solicito decretar inspección judicial a los predios que se ven inmersos en lo relacionado con la servidumbre de tránsito objeto de petición, esto es el predio la estrella de la vereda la española, así como el predio el porvenir de la vereda jardín alto del municipio de Córdoba Quindío.

NOTIFICACIONES

Para efecto de notificaciones y demás las recibiré en la calle 21 No 15-26 oficina 203 en Armenia Quindío teléfono 3165170130; mail jaimebus@gmail.com

Las partes en el lugar indicado en el escrito de demanda

JAIME BUSTAMANTE FLOREZ
C.C 4375966 Expedida en Armenia
T.P 183.856 DEL C.S.J

Señor
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL
CÓRDOBA, QUINDÍO

ASUNTO: CONTESTACION DEMANDA
PROCESO: DECLARATIVO VERBAL DE IMPOSICIÓN DESERVIDUMBRE DE TRÁNSITO
DEMANDANTE: JUÁN DIEGO HERNÁNDEZ POLANÍA
DEMANDADO: VICENTE ELÍAS FLÓREZ
RADICACIÓN N°: 63212408900120220008700

JAIME BUSTAMANTE FLOREZ abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional No 183.856 del C.S.J, actuando en calidad de apoderado judicial del señor **VICENTE ELÍAS FLOREZ**, identificado con cédula de ciudadanía No 4.403.724, con domicilio en el municipio de córdoba Quindío, demandado me permito presentar las siguientes excepciones previas:

EXCEPCIONES PREVIAS

Bajo los parámetros del artículo 100 del CGP se tiene como necesario alegar la contemplada en el numera 9 de la norma en cita

9. No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios.

Esto por cuanto la servidumbre de transito que pretende la parte actora se imponga, afecta directamente al propietario del predio conocido como pizarras de la vereda la española del municipio de córdoba Quindío, y que según él el informe pericial

presentado por la parte demandante corresponde a la señora amparo Arbeláez, en donde según el mencionado informe en su página No 02 georreferenciación del proyecto. De la siguiente forma:

“..... la carretera continúa pasando por el predio pizarras de la señora amparo Arbeláez con una longitud de 75.19 metros de largo con un ancho promedio de 2.50 metros. Aquí ya se encuentra el lindero con el predio la estrella”

De igual forma, en ese sentido lo pretendido por la parte demandante está dirigido a permitir el paso o comunicar el predio de su propiedad con la vía publica

En ese sentido y desde el punto de vista procesal la cuestión litigiosa que nos ocupa tiene por objeto una relación jurídica material, única e indivisible como así lo ha indicado el demandante al tratarse de una servidumbre de transito que de accederse a su pretensiones permitirá la comunicación con el que determina vía publica, que debe resolverse de manera uniforme para todos los sujetos que integran la parte correspondiente, lo cual impone la comparecencia obligatoria al proceso de la señora amparo Arbeláez por ser un requisito imprescindible para adelantarlos válidamente, por cuanto la decisión que se tome en este proceso afecta los intereses de quien debe ser vinculado como litiscorsorte necesario, es decir el propietario de la finca la pizarra de la vereda la española del municipio de córdoba

Es por ello que la excepción propuesta debe salir adelante y ordenar que se vincule al contradictorio a la señora amparo Arbeláez para lo cual se debe requerir a la parte demandante llevar a cabo tal acto notificación.

Con todo respeto del señor juez,

JAIME BUSTAMANTE FLOREZ,
C.C 4.375.966 expedida en armenia
T.P 183.856 Del C.S.J